

LAUDO DE INSPEÇÃO PREDIAL

SOLICITANTE: Daniela Oliveira

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Júlio de Maílhos, nº1900, Bairro centro, Pontão/RS

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL A SER VISTORIADO: Obra em alvenaria sendo sede da Câmara de Vereadores de Pontão.

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Inspeção foi solicitado pelo proprietário do imóvel a Sr. Daniela Oliveira, presidente da Câmara de Vereadores de Pontão.

Este trabalho caracteriza-se pela inspeção predial como um “Check-up” da edificação, tendo como escopo um diagnóstico geral, identificando as anomalias construtivas e falhas de manutenção – com a análise do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio – que interferem e prejudicam a saúde e habitabilidade, frente ao desempenho dos sistemas construtivos e elementos vistoriados da edificação.

Neste contexto, a **ANOMALIA** representa a irregularidade relativa à construção e suas instalações, enquanto a **FALHA** diz respeito à manutenção, operação e uso da obra.

2. REALIZAÇÃO DO LAUDO

Responsável Técnico: Eng^o Civil Jair Leandro Kempf, CREA/RS N^o 213099, funcionário da secretaria de Planejamento do Município de Pontão-RS

End; Avenida Julio de Maílhos, nº1613, centro da cidade de Pontão-RS.

3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na Avenida Júlio de Maílhos, nº1900, Bairro centro, Pontão/RS, nas coordenadas geográficas Latitude 28° 3'41.81"S, Longitude, 52°40'35.45"O.



Imagem 1: Localização do imóvel vistoriado.

4. DATA DA VISTORIA

A vistoria técnica no imóvel foi realizada nos dias 27, e 28 de novembro de 2025, pela parte da manhã.

5. OBJETIVOS DA INSPEÇÃO

O presente laudo tem como objetivo a verificação da existência e a identificação de anomalias ou falhas na edificação.

As anomalias compreendem a identificação de desgastes, fissuras, infiltrações, possíveis falhas construtivas ocorridas durante o processo da construção da edificação. O resultado do processo consiste na identificação das anomalias e ou falhas, e na proposição de recomendações técnicas que atestem as condições de estabilidade, segurança e conservação adequados. Tais verificações abrangem as áreas internas e externas do imóvel.

6. CARACTERÍSTICAS DA OBRA

A edificação vistoriada trata-se da sede da câmara municipal de vereadores do município de Pontão, sendo composta por 20 espaços sendo distribuídos em salas administrativas, banheiros, e uma sala de plenário. A edificação possui 533,45 m² de área construída.



Imagem 2: Vista frontal da edificação.



Imagem 3: Vista lateral.



Imagem 4: Vista fundos da edificação.

7. IDADE DA EDIFICAÇÃO

A obra foi concluída e entregue ao setor público no ano de 2017, portanto possui 8 anos de conclusão.

8. METODOLOGIA

8.1 CRITÉRIO UTILIZADO

A inspeção predial está baseada no “check-up” da edificação, que tem como resultado a análise técnica do fato ou da condição relativa à habitabilidade, mediante a verificação “in loco”

de cada sistema construtivo, estando à mesma voltada para o enfoque da segurança e da manutenção predial, de acordo com as diretrizes da Norma de Inspeção Predial do IBAPE– 2009 e da Norma de Manutenção em Edificações - NBR 5674, da ABNT.

Nota: Não foram realizados testes, medições ou ensaios por ocasião das vistorias, consoante o nível de inspeção estabelecido como escopo para este trabalho.

8.2 NÍVEL DA INSPEÇÃO

Esta inspeção é classificada como “**Inspeção de Nível 1**”, representada por análise expedita dos fatos e sistemas construtivos vistoriados, com a identificação de suas anomalias e falhas aparentes. Caracteriza-se pela verificação isolada ou combinada das condições técnicas de uso e de manutenção do sistema da edificação, de acordo com a Norma de Inspeção Predial do IBAPE, respeitado o nível de inspeção adotado, com a classificação das deficiências encontradas quanto ao grau de risco que representa em relação à segurança dos usuários, à habitabilidade e à conservação do patrimônio edificado.

8.3 GRAU DE RISCO

Conforme a referida Norma de Inspeção Predial do IBAPE/SP, as anomalias e falhas são classificadas em quatro diferentes graus de recuperação, considerando o impacto do risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio.

✓ **GRAU DE RISCO CRÍTICO – IMPACTO IRRECUPERÁVEL** – é aquele que provoca danos contra a saúde e segurança das pessoas e meio ambiente, com perda excessiva de desempenho e funcionalidade, causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo, comprometimento sensível de vida útil e desvalorização imobiliária acentuada.

✓ **GRAU DE RISCO REGULAR – IMPACTO PARCIALMENTE RECUPERÁVEL** – é aquele que provoca a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação, sem prejuízo à operação direta de sistemas, deterioração precoce e desvalorização em níveis aceitáveis.

✓ **GRAU DE RISCO MÍNIMO – IMPACTO RECUPERÁVEL** – é aquele causado por pequenas perdas de desempenho e funcionalidade, principalmente quanto à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos relativos aos impactos irrecuperáveis e parcialmente recuperáveis, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

✓ **GRAU DE RISCO SATISFATÓRIO** – Quando o empreendimento não contém anomalias e/ou falhas significativas.

9. REGISTRO FOTOGRÁFICO E DESCRIÇÃO DAS ANOMALIAS OU FALHAS

O registro fotográfico das dependências do imóvel vistoriado, apresentando as anomalias e falhas de construção, detectadas por ocasião da inspeção, realizada conforme descrita acima.

9.1 ANÁLISES DOS PROBLEMAS

PROBLEMAS QUE OCORREM NO INTERIOR E EXTERIOR DA EDIFICAÇÃO:

9.1.1 CALHAS DE CONDUÇÃO DAS ÁGUAS DOS TELHADOS DA COBERTURA DE ALUZINCO (FERRUGEM E FALTA DE DECLIVIDADE)

Classificação do Problema: Anomalia (*Endógena - Originária da própria edificação (materiais e construção da edificação)*). **Falhas construtivas** (*são defeitos em um imóvel causados por falhas no projeto, na execução da obra ou no uso de materiais de baixa qualidade*).

Manifestações: Calhas com acúmulo de material granular (terra e sujeira, restos de telhas), corrosão das calhas, falta de manutenção, e selantes comprometidos, infiltração de água nas paredes internas da edificação, goteiras.



Imagem 5: Foto da calha sobre as salas do administrativo.



Imagem 6: Foto das calhas sobre o telhado do administrativo.



Imagem 7: Foto das calhas sobre o telhado do administrativo.

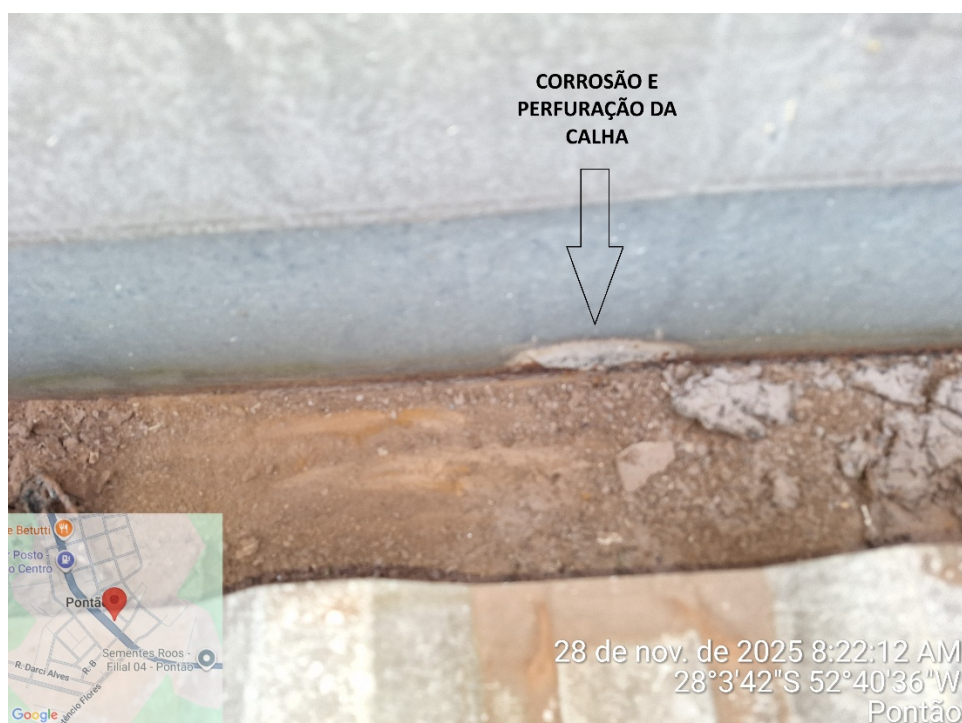


Imagem 8: Foto das calhas sobre o telhado do administrativo.



Imagem 9: Foto das calhas sobre o telhado do plenário.

Causa: Calhas com baixa declividade, provocando acúmulo de água e sedimentos, poucos condutores (saída de água das calhas), falta de manutenção (limpeza das calhas), selantes das calhas comprometidos, material utilizado na confecção das calhas de baixa qualidade.

Intervenção: Devido ao nível de corrosão, que as calhas apresentam se faz necessário substituir as calhas existentes por calhas novas, usando maior declividade para a melhor condução das águas e não gerar depósito de sedimentos. Seria importante fazer um projeto para verificar a necessidade

ampliação da quantidade de condutores de água para facilitar o escoamento. Usar material de boa qualidade na confecção das novas calhas e condutores. Fazer limpeza periódica das calhas evitando o acúmulo de sedimentos.

Risco: Grau de risco crítico.

9.1.2 TELHAS DE ALUZINCO

Classificação do Problema: Anomalia (*Endógena - Originária da própria edificação (materiais e construção da edificação)*). **Falhas construtivas** (*são defeitos em um imóvel causados por falhas no projeto, na execução da obra ou no uso de materiais de baixa qualidade*).

Manifestações: Problemas relacionados com o isolamento acústica e térmico dentro do plenário (barulho quando chove, e calor em dias ensolarados), goteiras, desníveis das telhas, abaulamento das telhas em alguns pontos do telhado, muitas emendas nas telhas, telhas soltas, parafusos com silicone, ou fixados de forma incorreta, espaços abertos entre as telhas e cumeeiras.



Imagem 10: Foto do telhado sobre o plenário.



Imagem 11: Foto do telhado sobre o plenário.



Imagem 12: Foto do telhado sobre o plenário.

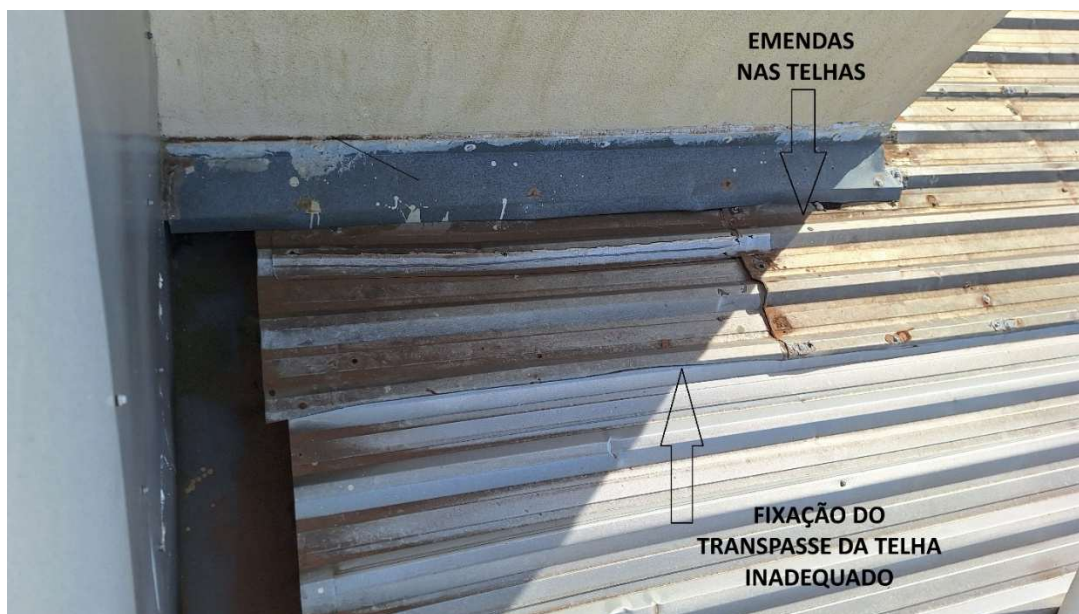


Imagem 13: Foto do telhado sobre o plenário.



Imagem 14: Foto do telhado sobre o plenário.



Imagem 15: Foto do telhado sobre o administrativo.

Causa: Má execução do telhado, falta de manutenção e conservação, erro de dimensionamento da estrutura do coberto, uso de material que não atende as normas de conforto térmico acústico.

Intervenção: Recomenda-se a substituição de todas as telhas, verificando também a estrutura metálica do telhado se não está comprometida com as infiltrações recorrente de água da chuva, bem como fazer ajustes necessários para o perfeito nivelamento e acondicionamento das telhas. Bem como o uso de telhas com isolamento acústico e térmico e requalificação das calhas e latarias nas platibandas.

Risco: Grau de risco regular

9.1.3 CAPAS E ALGEROZ E LATARIAS

Classificação do Problema: Anomalia (*Endógena - Originária da própria edificação (materiais e construção da edificação)*). **Falhas construtivas** (*são defeitos em um imóvel causados por falhas no projeto, na execução da obra ou no uso de materiais de baixa qualidade*).

Manifestações: Corrosão das capas e latarias que revestem o topo das paredes das platibandas, selantes fissurados e trincados, capas e algeroz fixados de forma incorreta, com abertura e espaços entre a telha e a capa. Na parte do telhado do setor administrativo as paredes da platibanda estão sem capeamento. Em alguns lugares das latarias foi feito remendos com manta asfáltica para solucionar problemas com infiltrações.



Imagem 16: Foto das capas e algeroz da fachada frontal do plenário.

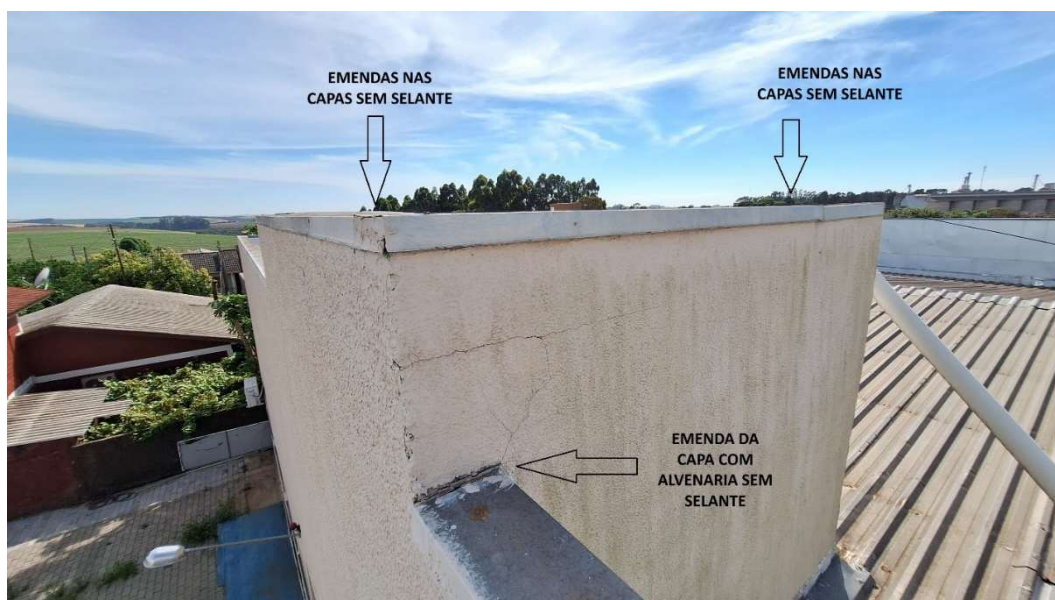


Imagem 17: Foto das capas e latas do volume da caixa de água.



Imagem 18: Foto das paredes sem latas no telhado da parte administrativa.



Imagem 19: Foto do coberto da frente da edificação sem os selantes nas latas.



Imagem 20: Falta de selantes nas latas no coberto do administrativo.

Causa: Falta de selantes em alguns lugares na fachada frontal, desgastes do selante devido a exposição ao clima (sol e chuva) nos rufos, capas e algeroz, emendas das latarias inadequado.

Intervenção: Recomenda-se selar as juntas das paredes e as latarias, e ou substituir as latarias que estão comprometidas com ferrugem e corrosão, usar material e selantes próprios para calhas, rufos e latarias em geral.

Risco: Grau de risco regular.

9.1.4 INFILTRAÇÃO DE UMIDADE NA LAJE NA FRENTE DA EDIFICAÇÃO

Classificação do Problema: Anomalia (*Endógena - Originaria da própria edificação (materiais e construção da edificação)*).

Manifestações: Infiltração de água na laje de cobertura na fachada do administrativo, textura saindo da parede ou esfarelado na parte inferior da laje, e afloramentos na massa corrida na parte interna das salas do administrativo, especialmente nas salas dos assessores de imprensa, jurídico e legislativo.



Imagem 21: Foto da laje de cobertura na fachada do administrativo.



Imagem 22: Foto da textura soltando na parte inferior da laje.

Causa: Falta de impermeabilização da laje ou capeamento, fissuras e trincas devido a exposição ao clima (sol e chuva) infiltração de água da chuva na laje, falta de pingadeira.

Intervenção: Recomenda-se a colocação de capas, e algeroz metálico e que ele possua inclinação mínima da parede (platibanda) para a borda no sentido de impedir o acúmulo de água sobre ela, e ainda forme na borda nas capas uma pingadeira de no mínimo 2 cm impedindo que a água da chuva escorra na lateral e embaixo da laje, remover as texturas comprometidas, lixar, selar, e fazer nova textura e pintura.

Risco: Grau de risco regular.

9.1.5 TEXTURA PAREDES EXTERNAS

Classificação do Problema: Anomalia (*Endógena - Originária da própria edificação (materiais e construção da edificação)*). **Falhas construtivas** (*são defeitos em um imóvel causados por falhas no projeto, na execução da obra ou no uso de materiais de baixa qualidade*).

Manifestações: Textura soltando ou craquelando nas fachadas externas.



Imagem 23: Foto da textura da fachada sul fundos.



Imagem 24: Foto da textura da fachada norte (fundos).



Imagem 25: Foto da textura da fachada norte (fundos).



Imagem 26: Foto das texturas da platibanda sobre a parte administrativo.



Imagem 27: Foto da texturas da platibanda sobre a parte administrativo.



Imagem 28: Foto das texturas na fachada frontal.



Imagem 29: Foto da textura na fachada frontal.

Causa: Pode estar relacionado com a textura aplicada de baixa qualidade, umidade entrando e escorrendo pelas paredes, falta de pingadeiras nas capas e algeroz, fissuras nos rebocos e craqueamento dos rebocos.

Intervenção: Recomenda-se remover a textura, corrigir e selar as microfissuras com material adequado para esse fim, refazer a textura novamente usando a textura do tipo hidrorrepelente, e posterior refazer a pintura de todas as paredes da edificação com no mínimo de 3 demãos usando tinta de boa qualidade.

Risco: Grau de risco regular.

9.1.6 UMIDADE NA PAREDES INTERNAS DA CÂMARA DE VEREADORES

Classificação do Problema: Anomalia (*Endógena - Originaria da própria edificação (materiais e construção da edificação)*).

Manifestações: Umidade nas paredes internas da edificação provocando bolhas e estufamento da tinta, descascamento, fissuras nas paredes, mofo, bolor, esfarelamento do reboco, craqueamento e eflorescência.



Imagem 30: Foto das paredes na sala de reunião.



Imagem 31: Foto da umidade na sala do assessor de imprensa.



Imagem 32: Foto das paredes na circulação do administrativo.



Imagem 33: Foto das paredes na circulação do administrativo.



Imagem 34: Foto das paredes no depósito.

Causa: Pode estar relacionada com a falta de impermeabilização adequada das fundações, obra no nível do solo, falta de uso de aditivos inibidores de umidade na argamassa do reboco, goteiras infiltração de água que vem das calhas e platibandas, telhados, e lajes, fissuras e trincas nos rebocos externos, falta de ventilação adequada, pingadeira com baixa inclinação nas janelas que dificultam o escoamento da água da chuva, uso de materiais de baixa qualidade (argamassas e tintas).

Intervenção: Recomenda-se refazer toda a cobertura da edificação, readequar as calhas capas e algeroz, impermeabilizar a laje, impedindo que infiltre água nas paredes e tetos provenientes da cobertura, verificar e corrigir onde necessário as trincas e fissuras das paredes internas e externas, remover todo o pós e o material solto nas paredes que tiver craquelada a tinta e reboco, lixar, aplicar massa corrida, e após cura aplicar selador e 3 mãos de tinta em todas as paredes.

Risco: Grau de risco regular.

9.1.7 VAZAMENTO NOS MICTÓRIOS

Classificação do Problema: Falhas construtivas (são defeitos em um imóvel causados por falhas no projeto, na execução da obra ou no uso de materiais de baixa qualidade).

Manifestações: Vazamento na saída de esgoto dos mictórios, causando infiltração e manchas no revestimento cerâmico.



Imagem 35: Foto do Mictório com vazamento na parte inferior.



Imagem 36: Foto do Mictório com vazamento na parte inferior.

Causa: Má execução na montagem do mictório, falta de manutenção.

Intervenção: Recomenda-se remover o mictório e verificar o encaixe da conexão de saída do esgoto, colocar junta de vedação, selante e recolocar o mictório no lugar, fazer testes se não há mais vazamentos.

Risco: Grau de risco regular.

9.1.8 UMIDADE NA PAREDE DOS FUNDOS DA CÂMARA DE VEREADORES

Classificação do Problema: *Anomalia (Endógena - Originária da própria edificação (materiais e construção da edificação)). Falhas construtivas (são defeitos em um imóvel causados por falhas no projeto, na execução da obra ou no uso de materiais de baixa qualidade).*

Manifestações: Umidade nas paredes internas nos fundos da edificação, pintura soltando, acúmulo de sedimentos e entulho entre a obra e o muro do vizinho.



Imagem 37: Foto da parede nos fundos da edificação, sem textura e pintura.



Imagem 38: Foto da parede nos fundos da edificação, sem textura e pintura.

Causa: Conforme é possível verificar nas fotos acima a edificação foi construída próxima ao muro de divisa nos fundos do lote, ficando um espaço entre o muro existente e a obra de uns 30 a 40 cm, espaço que impossibilitou de fazer os revestimentos adequados na parede, ficando sem pintura e textura do piso até o nível do muro do vizinho, tendo as condições ideais para infiltração de umidade.

Intervenção: Recomenda-se impermeabilizar a parede da edificação com impermeabilizantes a base de asfalto, (manta asfáltica ou pintura asfáltica), e fazer um telhado ou capeamento entre os dois muros para evitar o acúmulo de água entre as duas paredes impedindo a percolação da água.

Risco: Grau de risco regular.

9.1.9 PATIO EM VOLTA DA EDIFICAÇÃO

Classificação do Problema: Falhas construtivas (*são defeitos em um imóvel causados por falhas no projeto, na execução da obra ou no uso de materiais de baixa qualidade*).

Manifestações: A grelha da boca de lobo está soltando e com desnível em relação ao nível da calçada de paver, sendo prejudicial para os pedestres bem como para os veículos que adentram o pátio para descolocar ao estacionamento nos fundos do terreno. O piso de paver nos fundos da edificação onde possui um estacionamento foi construído quase no mesmo nível do piso interno da edificação, e possui inclinação voltada para o prédio, fazendo com que a água da chuva se desloque no sentido da porta de entrada dos fundos bem como contribui para aumentar a umidade junto as fundações e paredes externas do prédio, provocando mais problemas relacionados as texturas externas e massas internas e pinturas. Além de possuir plantas e ervas daninhas crescendo nas juntas do paver.



Imagem 39: Foto do pátio externo da edificação.



Imagem 40: Foto do pátio externo da edificação.

Causa: Má execução do piso de paver, falta de manutenção, erro de projeto.

Intervenção: Recomenda-se fazer um estudo de melhoramento da drenagem do pátio do estacionamento, fazendo com a água da chuva sege drenada para a rua. A grelha metálica da boca de lobo na frente da edificação deverá ser removida e readequado para ficar em nível com o paver. Deverá ser feito manutenção no paver para não vir mais ervas da ninha.

Risco: Grau de risco baixo.

10. CONCLUSÃO / RECOMENDAÇÕES

A maioria das anomalias e falhas encontradas estão dispostos na cobertura e nas paredes da edificação. Diante dos problemas encontrados na edificação, e da não conformidade técnica construtiva e da falta de desempenho, e frente às suas condições de habitabilidade e de obsolescência funcional, classificamos a obra de uma maneira global, como de **GRAU DE RISCO REGULAR**, tendo em vista o impacto de desempenho tecnicamente baixo dos materiais empregados para a finalidade de utilização a que se destina o imóvel, sendo necessário a intervenção imediata para sanar as irregularidades apontadas no laudo de inspeção. As anomalias encontradas na obra não oferecem risco estrutural para a edificação, ou colapso da estrutura, somente ocasionam a perda da funcionalidade, insalubridade e desvalorização do imóvel.

Conclui-se com a inspeção visual realizada que a cobertura da edificação em questão possui diversas patologias, que acabam resultando em infiltrações e provocando novos problemas. Foram identificadas tentativas de correções pontuais e paliativas, as quais não resolveram as infiltrações.

Recomenda-se que o setor público responsável pela edificação, contrate uma empresa ou um profissional técnico habilitado junto ao CREA ou CAU, para elaborar projetos de melhorias na edificação, a fim de sanar as anomalias e falhas construtivas apontadas na inspeção, e que este profissional ou empresa possua experiência em projetos de reforma e requalificação de obras.

Reitero também a importância de fazer manutenções periódicas nas calhas de acordo com as normas técnica vigentes.

11. ENCERRAMENTO

Este Laudo Técnico de Inspeção é composto por onze folhas impressas e numeradas, foi elaborado pelo engenheiro civil Jair Leandro Kempf, CREA RS 21399, que o subscreve.

Pontão, 04 de dezembro de 2025.

Responsável técnico.

JAIR LEANDRO KEMPF
ENGENHEIRO CIVIL
CREA/ RS 213099